

### S3 INTERVENTO 3 EX BAGNI PUBBLICI

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Contributi comunali copertura deficit		43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125
Ricavi da locazione	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Rientro del costo del personale in quanto non vi sono assunti ad hoc		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
[A] Totale Ricavi	10.000	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125
Investimento iniziale	274.425									
Costi investimento per rinnovo				24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
[B] Totale Costi di Investimento	274.425	0	0	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Personale dipendente		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Collaboratori e consulenze		6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Energia elettrica	}	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acqua										
Riscaldamento										
Costi di Pulizia										
Pubblicità										
Materiale vario										
[C] Totale Costi di Gestione	0	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	24.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	-14.000	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125
Ammortamento costo complessivo		36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	720	1.440	2.160	2.880	3.600	4.320	5.040
[H] Totale ammortamenti	0	36.000	36.000	36.720	37.440	38.160	38.880	39.600	40.320	41.040
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-14.000	-12.875	-12.875	-13.595	-14.315	-15.035	-15.755	-16.475	-17.195	-17.915
Interessi passivi di medio-lungo termine		13.721	13.306	12.871	12.413	11.933	11.428	10.899	10.343	9.759
Interessi passivi di breve periodo										
[L] Totale Oneri Finanziari	0	13.721	13.306	12.871	12.413	11.933	11.428	10.899	10.343	9.759
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-14.000	-26.596	-26.181	-26.466	-26.728	-26.968	-27.183	-27.374	-27.538	-27.674
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-14.000	-26.596	-26.181	-26.466	-26.728	-26.968	-27.183	-27.374	-27.538	-27.674
[P] margine operativo Netto [O+H]	-14.000	9.404	9.819	10.254	10.712	11.192	11.697	12.226	12.782	13.366
Valore Residuo										
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-288.425	9.404	9.819	-13.746	-13.288	-12.808	-12.303	-11.774	-11.218	-10.634
[S] Flussi Annuali Scontati	-288.425	8.956	8.906	-11.874	-10.932	-10.035	-9.181	-8.367	-7.593	-6.855

Discounted Pay Back	-288.425	-279.469	-270.563	-282.437	-293.369	-303.404	-312.585	-320.953	-328.545	-335.400
---------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

**WACC annuale** 5,00%

<b>VAN</b>	5.247
------------	-------

<b>TIR</b>	<b>5,06%</b>
------------	--------------

<b>Discounted Pay Back</b>	<b>20</b>
----------------------------	-----------

S3 INTEREVENO 3  
EX BAGNI PUBBLICI

Anni	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Contributi comunali copertura deficit	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125	43.125
Ricavi da locazione	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Rientro del costo del personale in quanto non vi sono assunti ad hoc	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
[A] Totale Ricavi	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125	113.125
Investimento iniziale									
Costi investimento per rinnovo	24.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
[B] Totale Costi di Investimento	24.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Personale dipendente	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Collaboratori e consulenze	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Energia elettrica	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acqua									
Riscaldamento									
Costi di Pulizia									
Pubblicità									
Materiale vario									
[C] Totale Costi di Gestione	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125
Ammortamento costo complessivo	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Ammortamento investimenti di rinnovo	5.760	6.840	7.920	9.000	10.080	11.160	12.240	13.320	14.400
[H] Totale ammortamenti	41.760	42.840	43.920	45.000	46.080	47.160	48.240	49.320	50.400
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-18.635	-19.715	-20.795	-21.875	-22.955	-24.035	-25.115	-26.195	-27.275
Interessi passivi di medio-lungo termine	9.146	8.502	7.826	7.116	6.371	5.588	4.767	3.904	2.998
Interessi passivi di breve periodo									
[L] Totale Oneri Finanziari	9.146	8.502	7.826	7.116	6.371	5.588	4.767	3.904	2.998
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-27.781	-28.217	-28.621	-28.991	-29.326	-29.623	-29.882	-30.099	-30.273
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-27.781	-28.217	-28.621	-28.991	-29.326	-29.623	-29.882	-30.099	-30.273
[P] margine operativo Netto [O+H]	13.979	14.623	15.299	16.009	16.754	17.537	18.358	19.221	20.127
Valore Residuo									
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-10.021	-21.377	-20.701	-19.991	-19.246	-18.463	-17.642	-16.779	-15.873
[S] Flussi Annuali Scontati	-6.152	-12.499	-11.527	-10.602	-9.721	-8.881	-8.082	-7.321	-6.596

Discounted Pay Back -341.552 -354.050 -365.577 -376.179 -385.899 -394.781 -402.863 -410.183 -416.779

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTEREVENTO 3 EX BAGNI PUBBLICI			
Anni	19	20	TOTALE
Contributi comunali copertura deficit	43.125	43.125	862.500
Ricavi da locazione	10.000	10.000	210.000
Rientro del costo del personale in quanto non vi sono assunti ad hoc	60.000	60.000	1.200.000
[A] Totale Ricavi	113.125	113.125	2.272.500
Investimento iniziale			274.425
Costi investimento per rinnovo	36.000	36.000	552.000
[B] Totale Costi di Investimento	36.000	36.000	826.425
Personale dipendente	60.000	60.000	1.200.000
Collaboratori e consulenze	6.000	6.000	120.000
Energia elettrica			0
Acqua			0
Riscaldamento	0	0	0
Costi di Pulizia			0
Pubblicità			0
Materiale vario			0
[C] Totale Costi di Gestione	66.000	66.000	1.320.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	24.000	24.000	504.000
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	90.000	90.000	1.824.000
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	23.125	23.125	448.500
Ammortamento costo complessivo	36.000	36.000	720.000
Ammortamento investimenti di rinnovo	15.480	16.560	142.920
[H] Totale ammortamenti	51.480	52.560	862.920
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-28.355	-29.435	-414.420
Interessi passivi di medio-lungo termine	2.047	1.049	165.986
Interessi passivi di breve periodo			0
[L] Totale Oneri Finanziari	2.047	1.049	165.986
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-30.402	-30.484	-580.406
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-30.402	-30.484	-580.406
[P] margine operativo Netto [O+H]	21.078	22.076	282.514
Valore Residuo		1.149.353	1.149.353
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	1.149.353	1.149.353
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-14.922	1.135.430	605.442
[S] Flussi Annuali Scontati	-5.905	427.931	5.247

Discounted Pay Back -422.684 5.247

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back